



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Provisionsfrei

360°

Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-CBue-52615

**Großzügiges Wohnhaus mit Gewerbemöglichkeit und tollem Garten!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**349.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>275,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.071,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1902</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Kunststoff, Fliesen</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>20.08.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>113,7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>20.08.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Die Hansestadt Stendal ist Kreisstadt des Landkreises Stendal und mit ca. 40.000 Einwohnern die größte Stadt und das Herz bzw. der kulturelle Mittelpunkt der Altmark. Durch den Standort der Fachhochschule Magdeburg-Stendal hat der Ort zusätzlich an Attraktivität gewonnen und bietet auch jüngeren Klientel ein optimales Studiumfeld.***

***Aufgrund der Nähe der Immobilie zum Hauptbahnhof und die optimale Bahnanbindung mit ICE-Halt, sind Sie innerhalb von 35 Minuten in Berlin oder Wolfsburg, bzw. in einigen Minuten mehr in Hannover. Dies ist insbesondere für Pendler höchst attraktiv.***

***Stendal ist Verkehrsknotenpunkt im Norden Sachsen-Anhalts und wird zukünftig durch die Anbindung an die A 14 verkehrstechnisch weitere Bedeutung erlangen. Auch die attraktive Stadt Tangermünde (ca. 11 km) ist jederzeit einen Besuch wert, nicht nur wegen ihrer direkten Lage an der schönen Elbe, sondern auch aufgrund ihrer sehenswerten, historischen Altstadt.***

***Das Unternehmen „stendabus“ bietet Ihnen mit verschiedenen innerstädtischen und regionalen Linien sowie mit der Landesliste 900 zusätzliche Anbindungen. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 100 m von der Immobilie entfernt.***

***In näherer Umgebung des Objektes finden Sie zudem unter anderem Restaurants, Bäckereien, Cafés, ein Kino, Supermärkte sowie diverse Ärzte. Auch einige Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, Bars, Buchhandlungen und zwei Fitnessstudios sind gut zu Fuß erreichbar. Die Rolandstadt hat unter anderem alle Bildungseinrichtungen, Theater, Museen, Gastronomie, Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten zu bieten. Die Geschichte der Stadt begegnet Ihnen in den Straßen der Innenstadt auf Schritt und Tritt, ob Roland auf dem Marktplatz, die alten Stadttore oder das historische Rathaus - ein Besuch lohnt sich!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Jetzt bitte aufgepasst!**

**Sie suchen ein tolles Objekt mit vielseitigen Möglichkeiten und schönem Garten für sich und Ihre Familie? Herr Christopher Bünnig von FALC Immobilien Stendal freut sich, Ihnen hier ein attraktives Immobilienangebot zu präsentieren und Ihnen mit Rat und Tat stets zur Seite zu stehen. In diesem Exposé stellen wir Ihnen ein eindrucksvolles Wohnhaus vor. Das umfassend sanierte Haus bietet mit seinen ca. 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 8 Zimmern genügend Platz für große Familien oder mehrere Generationen unter einem Dach. Die großzügige Grundstücksfläche von 1.071 m<sup>2</sup> umfasst nicht nur das Hauptgebäude, sondern auch ein geräumiges Nebengebäude und einen wunderschönen, ruhigen Garten, der Sie ideal zum Entspannen einlädt. Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und \*seine\* Variabilität. Drei helle Bäder und zwei separate WCs bieten den Bewohnern höchsten Komfort. Die zwei Balkone und vor allem die ca. 66 m<sup>2</sup> große wunderschöne Terrasse sind perfekte Orte, um den Feierabend zu genießen. Besonders ist das Ladengeschäft zur Straße hin, das mit ca. 30 m<sup>2</sup> Fläche optimal für eine Vermietung geeignet ist. Ebenso besteht die Option das Haus in mehrere Wohnungen zu teilen. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, zusätzliche Einnahmen zu generieren oder selbst ein Gewerbe zu betreiben.**

**Das unterkellerte Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Gewerberaum, Werkstatt, Atelier oder zur Schaffung von weiterem Wohnraum – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Für Fahrzeugliebhaber ist ebenfalls gesorgt: Eine große Garage mit elektrischem Tor sowie zwei zusätzliche Carports jeweils mit hohen Einfahrten bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge. Die Nähe zum Bahnhof Stendal macht diese Immobilie besonders attraktiv für Pendler, die auf eine gute Anbindung angewiesen sind, ohne auf ein ruhiges und großzügiges Wohnumfeld verzichten zu müssen.**

**Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Immobilie in bester Lage!**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Zur Info. Einige Wohnräume, z.B. das Wohnzimmer und das Schlafzimmer wurden im Exposé digital möbliert. Die Beschaffenheit der Räume (Böden, Decken, Wände) sind dabei original belassen.**

**Das Haus befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand und kann sofort ohne Umstände bezogen werden. Ab 1995 bis in die 2000er Jahre wurden sämtliche Bereiche des Hauses schrittweise saniert. Dazu gehören unter anderem die Fenster, das Dach und die Heizungsanlage. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein etwa 40 m<sup>2</sup> großes Ladengeschäft (ca. 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zur Straßenseite hin mit WC und Nebenraum. Die etwa 54 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Sie besteht aus zwei Zimmern, einem Balkon sowie einer großen Wohnküche und einem Badezimmer. Zudem gibt es ein separates WC im Treppenhaus sowie den Hausanschlussraum. Im Obergeschoss gibt es insgesamt 6 Zimmer mit einer Wohnfläche von etwa 164 m<sup>2</sup>. Diese Etage kann entweder als eine große Wohnung genutzt oder bei Bedarf in zwei separate Wohnungen aufgeteilt werden. Ein Highlight des Hauses ist sicherlich die etwa 66 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich über den Carports befindet. Sie eignet sich perfekt für Grillabende mit Freunden oder der Familie. Die Küchenzeile in der Einliegerwohnung sowie die Einbauküche im Obergeschoss sind im Kaufpreis enthalten und gehören zum Haus dazu. Im Haus gab es früher zwei Kaminöfen. Es besteht die Möglichkeit diese wieder aufzustellen. Vor dem Haus verläuft bereits eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke. Ein Anschluss wäre bei Bedarf möglich. Am Objekt liegt eine gute DSL-Verbindung an. Ab voraussichtlich Dezember 2024 wird sogar Glasfaser verfügbar sein, was Geschwindigkeiten von bis zu 1.000 MBit/s ermöglicht. Das Objekt ist sehr vielseitig und bietet zahlreiche Zukunftsperspektiven, insbesondere durch die großzügige Wohnfläche, das Nebengebäude und den ca. 450 m<sup>2</sup> großen, wunderschönen Garten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne – wir freuen uns auf Ihre Nachricht.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

**Link zum empfehlenswerten 3D-Rundgang:**

**<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3089080>**

**Nach kurzer Anmeldung folgt der komplette Zugang per Mail.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!**

**Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer Ihre vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an.**

**Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Montag bis Sonntag persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.**

### **FALC Immobilien**

**Ihr Ansprechpartner: Christopher Bünnig**

**E-Mail: [Christopher.buennig@falcimmo.de](mailto:Christopher.buennig@falcimmo.de)**

**Markt 2, 39576 Stendal**

**Mobil 0176 / 418 30 982**

**kostenlose FALC-Hotline 0800 / 646 0 646 (Mo.-So. 06:00-22:00 Uhr)**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

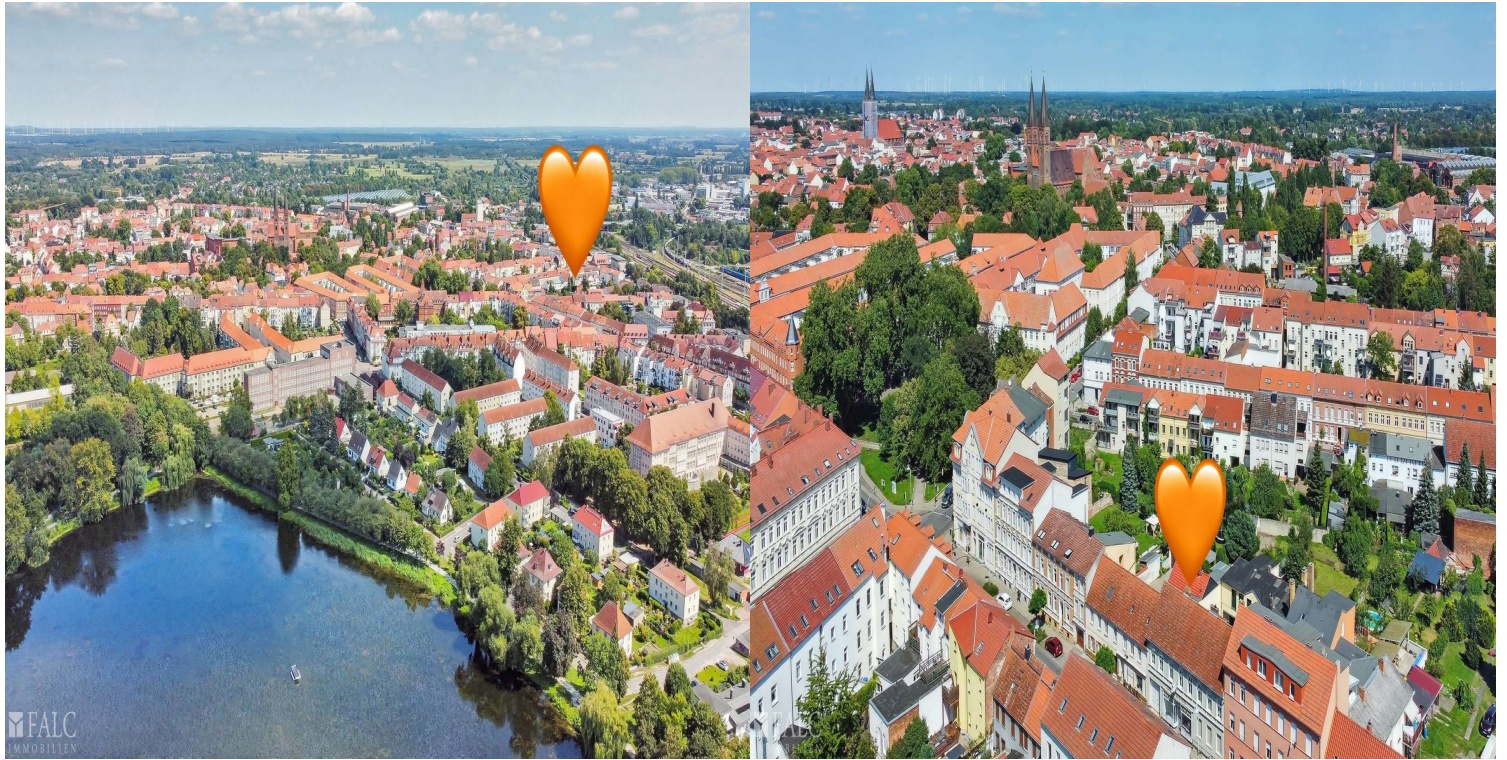
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)